

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임미숙 소유물건(2025타경71305)

의뢰인: 의정부지방법원 남양주지원  
사법보좌관 박병선

감정평가서번호: TP 2025A-03-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 토평

# (토지및건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)  
김 윤 호

감정평가액	일십사억오백구십육만육천오백이십원정(₩1,405,966,520.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	임미숙 (2025타경71305)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.05	2025.03.05	2025.03.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	292 330 62 x --- 545	토지	329.54	-	860,896,800
	건물	358.67	건물	358.67	-	540,744,720
	제시외건물	(25)	제시외건물	25	173,000	4,325,000
<b>합 계</b>						<b>₩1,405,966,520</b>
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 남양주시 이패동 소재 '남양주체육문화센터' 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

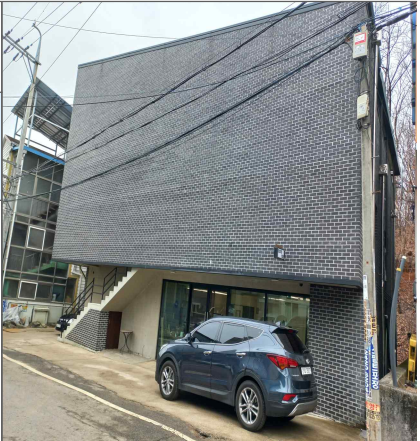
#### 가. 토지 (기호 1, 3)

기호	소재지 (경기도)	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	남양주시 이패동 이패동 569-2	대	292	제1종일반주거지역	1,208,000
3	남양주시 이패동 이패동 569-3	도로	62x330/545	제1종일반주거지역	402,900

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

#### 나. 건물 (기호 2)

소재지		남양주시 이패동 569-2 [도로명주소 : 경기도 남양주시 경강로124번안길 5(이패동)]			
주구조		철근콘크리트구조 브이엠징크마감지붕			
기호	용도	구조	층별	면적(㎡)	사용승인일
2	단독주택	철근콘크리트구조 브이엠징크마감 지붕	1층	135.3	2020.07.31
			2층	125.27	
			3층	98.1	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 05일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대해 2025년 03월 04일 공부발급 및 가격자료 수집 등 사전조사와 2025년 03월 05일 현장을 방문하여 대상물건의 개별적 상황 등 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

본 건 감정평가에 있어 별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본 건의 소재지, 지목, 이용상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 토지 중 기호 3)은 현황 도로인 공유지분 토지로서 지분의 위치가 특정되지 아니하여 전체 면적에 대한 평균단가를 적용하되, 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였음.
- 3) 본 건은 현장조사시 건물 일부는 잠금장치 및 이해관계인 부재로 내부조사가 곤란하였는 바, 내부구조 및 이용상태 등은 일반건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 본건 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참작하여 도시하고 평가하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황이 다소 상이할 수 있으므로 참고하시기 바람.
- 4) 본 건 건물의 면적 사정은 공부상면적을 기준하되, 2,3층 대부분은 동일 외벽으로 확장면적부분과 다락 등은 외관상 구분되지 않으나 일반건축물대장상 건축물현황도에 포함하여 도시되어 있는 바, 확장면적 부분과 다락 등의 위치확정 및 면적사정이 곤란하므로 일반 건축물대장상 건축물현황도와 현상 등을 참작하여 포함 평가하였으므로 본건 취급시 참고하시기 바람.
- 5) 본건은 공부상면적과 이용상황, 건축물현황도 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 시장성의 원리를 따르는 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법)과 비용성의 원리를 따르는 원가방식(원가법, 적산법) 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식(수익환원법, 수익분석법)이 있음.
- 2) 본 건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 3) 본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.
- 4) 본건 토지 중 기호 3)은 현황 도로인 공유지분 토지로서 지분의 위치가 특정되지 아니하여 전체 면적에 대한 평균단가를 적용하되, 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였음.
- 5) 본 건 건물의 면적 사정은 공부상면적을 기준하되, 2,3층 대부분은 동일 외벽으로 확장면적부분과 다락 등은 외관상 구분되지 않으나 일반건축물대장상 건축물현황도에 포함하여 도시되어 있는 바, 확장면적 부분과 다락 등의 위치확정 및 면적사정이 곤란하므로 일반 건축물대장상 건축물현황도와 현상 등을 참작하여 포함 평가하였음.
- 6) 본 건은 현장조사시 건물 일부는 잠금장치 및 이해관계인 부재로 내부조사가 곤란하였는 바, 내부구조 및 이용상태 등은 일반건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 본건 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참작하여 도시하고 평가하였음..

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
제1종일반 주거지역	인근 유사 토지	세로(가)	2,500,000~3,000,000	위치, 형상, 출입 도로조건 등에 따라 가격차이 있음.

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	이패동 591-1*	대	662중198.6	1종일주 주거기타	사다리 세각가	2021.11.16	585,000,000	2,945,619 (1,356,000)
			--			--		
비고	토지만의 거래임.(도시계획도로 3%저축)							
#2	이패동 569-*	대	660	1종일주 주거기타	사다리 세로(가)	2022.04.13	1,600,000,000	2,424,242 (1,221,000 )
			--			--		
비고	토지만의 거래임.(도시계획도로 5%저축)							
#3	이패동 333-*	대	469	1종일주 단독주택	부정형 세로(가)	2021.07.23	875,000,000	1,865,672 (1,202,000)
			--			--		
비고	토지만의 거래임.(도시계획도로 3%저축)							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 본건 평가전례

본건 기호	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
1 (이패동 569-2)	대	292	1종일주 단독주택	세로 (가)	2,530,000	2023.11.03	법원 경매	1,187,000
	대	292	1종일주 단독주택	세로 (가)	1,940,000	2021.12.15	법원 경매	1,067,000
3 (이패동 569-3)	도로	37.54	1종일주 도로	세로 (가)	751,000	2023.11.03	법원 경매	403,900
	도로	37.54	1종일주 도로	세로 (가)	609,000	2021.12.15	법원 경매	363,000

## 4. 인근 평가전례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	이패동 569-*	대	179	1종일주 주거기타	세로 (가)	2,820,000	2024.12.11	담보	1,208,000
#ㄴ	이패동 601-*	대	281	1종일주 단독주택	세로 (가)	2,610,000	2024.06.07	담보	1,196,000
#ㄷ	이패동 591-1*	대	662	1종일주 주거기타	세각 가	2,640,000	2024.03.27	담보	1,356,000
#ㄹ	이패동 567-*	대	592	1종일주 주거기타	세로 (가)	2,550,000	2023.03.08	담보	1,317,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션, 남양주시, 최근1년)

용도별	진행건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
단독주택	47	18	38.30	68.48
다가구주택	10	4	40.00	75.03
근린주택	12	5	41.67	64.97

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지(기호 1, 3) 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 가. 비교 표준지 선정

##### ■ 비교표준지 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주변환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

##### ■ 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

( 공시기준일 : 2025.01.01 )

비교 표준지	소재지 지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	이패동 567-2	대	192	단독주택	1주	세로(가)	사다리 완경사	1,259,000

#### 나. 시점수정

##### ■ 생산자물가지수

구분	생산자물가지수
비교표준지 공시기준일 당시( 적용 : 2024년 12월 지수)	119.51
대상물건의 기준시점 당시( 적용 : 2025년 01월 지수)	120.18
생산자물가 상승률 : 기준시점 지수 / 표준지공시기준시점 지수	120.18/119.51 ≒ 1.00561

※ 기준시점 현재 발표된 지수를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시군구(산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경기도 남양주시 (2025.01.01.~ 2025.03.05)	주거지역	0.360% (1.00360)	경기도 남양주시 (25.01.01~25.03.05) (주거)  2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.174  ( 1 + 0.00174 ) * ( 1 + 0.00174 * 33/31 ) ≒ 1.00360

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## ■ 시점수정치의 결정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

## 다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인의 비교치 산정

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.02	1.02	1.00	1.00	1.040
3	A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.33	0.337

결정의견

기호 1)은 표준지 대비 인근 토지 이용상황 등 환경조건과 형상 등 획지조건에서 우세하고, 도시계획도로 저축율이 유사하여 행정적 요인은 대등함. 기호 3)은 현황 도로임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ

#### ■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	이패동 569-*	대	179	1종일주 주거기타	세로 (가)	2,820,000	2024.12.11	담보	1,208,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

### ■ 기호 1

비교사례 비교표준 지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#2	① 비교사례 기준가액	2,820,000	1.00442	1.000	0.960	2,719,166	2.152
A	② 공시지가 기준가액	1,259,000	1.00360	1.000	1.000	1,263,532	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						
	시점수정	경기도 남양주시 주거지역 지가변동률(2024.12.11.~2025.03.05.)적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	비교사례 대비 인근의 이용상황 등 환경조건, 형상, 접면도로상태 등 획지조건에서 열세하며, 도시계획도로 저축율이 미미하여 행정적요인은 대등시됨.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	1.00	0.960

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	
		산정	결정
1, 3	A	2.152	2.15

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,259,000	1.00360	1.000	1.040	2.15	2,825,258	2,830,000
3	A	1,259,000	1.00360	1.000	0.337	2.15	915,492	920,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

#### ■ 비교사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것,
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것,
- ③ 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것,
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것,
- ⑤ 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

#### ■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례 중 유사물건의 거래사례가 희소하여 다음사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	#1

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	이패동 591-1*	대	198.6	1종일주 주거기타	사다리 세각가	2021.11.16	585,000,000	2,945,619 (1,356,000)
			--			--		
비고	토지만의 거래임.(도시계획도로 3%저축)							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교사례	시군구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	경기도 남양주시 (2021.11.16~ 2025.03.05.)	주거지역	6.273% (1.06273)	경기도 남양주시 (21.11.16~25.03.05) (주거)  2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.706 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.381 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.021 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.311 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.720 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.174  $(1 + 0.00706 * 15/30) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.03021) * (1 + 0.00311) * (1 + 0.01720) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00174 * 33/31) \approx 1.06273$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 마. 개별요인 비교

### ■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인의 비교치 산정

기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#1	1.00	0.97	0.95	0.99	1.00	1.00	0.912
3	#1	1.00	0.97	0.95	1.00	1.00	0.33	0.304
결정의견		기호 1)은 비교사례 대비 교통 접근성 등 접근조건, 부근의 이용상황 등 환경조건과 접면도로상태 등 획지조건에서 열세하며 도로저축율은 유사하여 행정적요인은 대등함. 기호 3)은 현황 도로임.						

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	2,945,619	1.000	1.06273	1.000	0.912	2,854,923	2,850,000
3	#1	2,945,619	1.000	1.06273	1.000	0.304	951,641	950,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 건물(기호 2) 감정평가액 산출과정

### 1. 재조달원가의 결정

#### 가. 재조달원가 산정방법

<b>건물표준단가 (원/㎡)</b>	+	<b>부대설비 보정단가 (원/㎡)</b>	=	<b>재조달원가 (원/㎡)</b>
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설 비		

#### 나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	2,057,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,846,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가의 결정

### 1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제 경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건축물재조달원가 자료집을 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가(부대설비 보정단가 포함)를 결정하였음.

2,3층 대부분은 동일 외벽으로 확장면적과 다락 등은 외관상 구분되지 않으나 일반건축물대장상 건축물현황도에 포함하여 도시되어 있는 바, 확장면적 부분과 다락방 등은 위치 확정 및 면적산정이 곤란하므로 일반건축물대장상 건축물현황도와 현상 등을 참작하여 포함 평가하였음.

기호	구 조	층별	실제 용도	표준단가 (원/㎡)
2	철근콘크리트구조 브이엠징크마감지붕	1층	근린생활시설	1,300,000
		2층	단독주택(다가구주택)	1,800,000
		3층	단독주택(다가구주택)	1,900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	실제 용도	보정내역	부대설비 보정단가(원/㎡)
2	단독주택 외	표준단가에 포함	급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등

### 3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구조	층별	실제 용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	신축단가 (원/㎡)
2	철근콘크리트구조 브이엠징크마감 지붕	1층	근린생활시설	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000
		2층	단독주택 (다가구주택)	1,800,000	표준단가에 포함	1,800,000
		3층	단독주택 (다가구주택)	1,900,000	표준단가에 포함	1,900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존가치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	근린생활시설	1,300,000	50	4	4	46/50	1,196,000	1,196,000
	2층	단독주택 (다가구주택)	1,800,000	50	4	4	46/50	1,656,000	1,656,000
	3층	단독주택 (다가구주택)	1,900,000	50	4	4	46/50	1,748,000	1,748,000

## 3. 건물가액의 결정

기호	구조	층별	용도	공부면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
2	철근콘크리트구조 브이엠징크마감 지붕	1층	근린생활시설	135.3	1,196,000	161,818,800
		2층	단독주택 (다가구주택)	125.27	1,656,000	207,447,120
		3층	단독주택 (다가구주택)	98.1	1,748,000	171,478,800
합계				358.67		540,744,720

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 제시외건물의 평가

건물의 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 내용년수와 경과년수를 고려한 정액법을 기준하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였음.

기호	층수	용도	구조	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치	적용단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)
ㄱ	3층 소재	다용도실	콘크리트 및 각파이프조 판넬지붕	25	200,000	26/30	173,000	4,325,000
합계				25				4,325,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

#### 가. 토지(기호 1, 3)

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하여 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	292	2,830,000	2,850,000	2,830,000	826,360,000
3	37.54	920,000	950,000	920,000	34,536,800
소 계					860,896,800

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 건물(기호 2)

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적에 고려하고 안정성, 환가성, 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2,3층 대부분은 동일 외벽으로 확장면적과 다락 등은 외관상 구분되지 않으나 일반건축물대장상 건축물현황도에 포함하여 도시되어 있는 바, 확장면적 부분과 다락방 등은 위치 확정 및 면적산정이 곤란하므로 일반건축물대장상 건축물현황도와 현상 등을 참작하여 포함 평가하였음.

기호	구조	층별	용도	공부면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)
2	철근콘크리트구조 브이엠징크마감 지붕	1층	근린생활시설	135.3	1,196,000	161,818,800
		2층	단독주택 (다가구주택)	125.27	1,656,000	207,447,120
		3층	단독주택 (다가구주택)	98.1	1,748,000	171,478,800
소 계				358.67		540,744,720

### 다. 제시외 건물

기호	층수	용도	구조	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치	적용단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원)
ㄱ	3층 소재	다용도실	콘크리트 및 각파이프조 판넬지붕	25	200,000	26/30	173,000	4,325,000
소 계				25				4,325,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	860,896,800	공시지가기준법
건 물	540,744,720	원가법
제시외 건물	4,325,000	원가법
합 계	1,405,966,520	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 남양주시 이패동	569-2	대	제1종 일반주거지역	292	292	2,830,000	826,360,000	
2	동소  [도로명주소] 경기도 남양주시 경강로 124번안길 5	569-2 주 건축물 제1동	단독주택	철근콘크리트 구조 브이엠징크 마감지붕 3층  1층  2층  3층					
					135.3	135.3	1,196,000	161,818,800	1,300,000 x 46/50
					125.27	125.27	1,656,000	207,447,120	1,800,000 x 46/50
					98.1	98.1	1,748,000	171,478,800	1,900,000 x 46/50
3	동소	569-3	도로	제1종 일반주거지역	62 x 330/545	37.54	920,000	34,536,800	
<b>소 계</b>								<b>₩1,401,641,520</b>	
ㄱ	(제시외건물)  경기도 남양주시 이패동	569-2	다용도실	콘크리트 및 각파이프조 판넬지붕	(25)	25	173,000	4,325,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,325,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,405,966,520.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 남양주시 이패동 소재 '남양주체육문화센터' 동측 근거리에 위치하며, 주위는 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설, 중소규모 업체 및 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 위치하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) 사다리형의 토지로서 건부지로 이용중임.

기호 3) 부정형의 토지로서 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북측으로 기호 3)을 포함하여 로폭 약 4미터 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2) 동일

도시지역, 제1종일반주거지역(왕자궁), 지구단위계획구역(왕자궁), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립 제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물요항표 참조

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 브이엠징크마감지붕 3층건으로  
(사용승인일 : 2020.07.31)

외벽 : 치장벽돌 쌓기  
내벽 : 벽지 및 일부 타일  
창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

1층 : 공방 (오브제108)

2층 : 다가구주택 2가구 ( 가구당 방2, 거실, 주방 및 식당, 욕실겸 화장실2 등)

3층 : 다가구주택 1가구 ( 방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실겸 화장실2, 다락 등)

## (3) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 2,3층은 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별지 지적 및 건물개황도 참조-- 3층에 다용도실 및 다락이 소재하나 구조, 용도, 규모 등으로 보아 본건의 사용수익에 미치는 영향은 별무할 것으로 사료됨.

## (5) 공부와의 차이

## 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

해당사항 없음.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 대부분을 임대중인 것으로 탐문조사되었으나 세부 임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



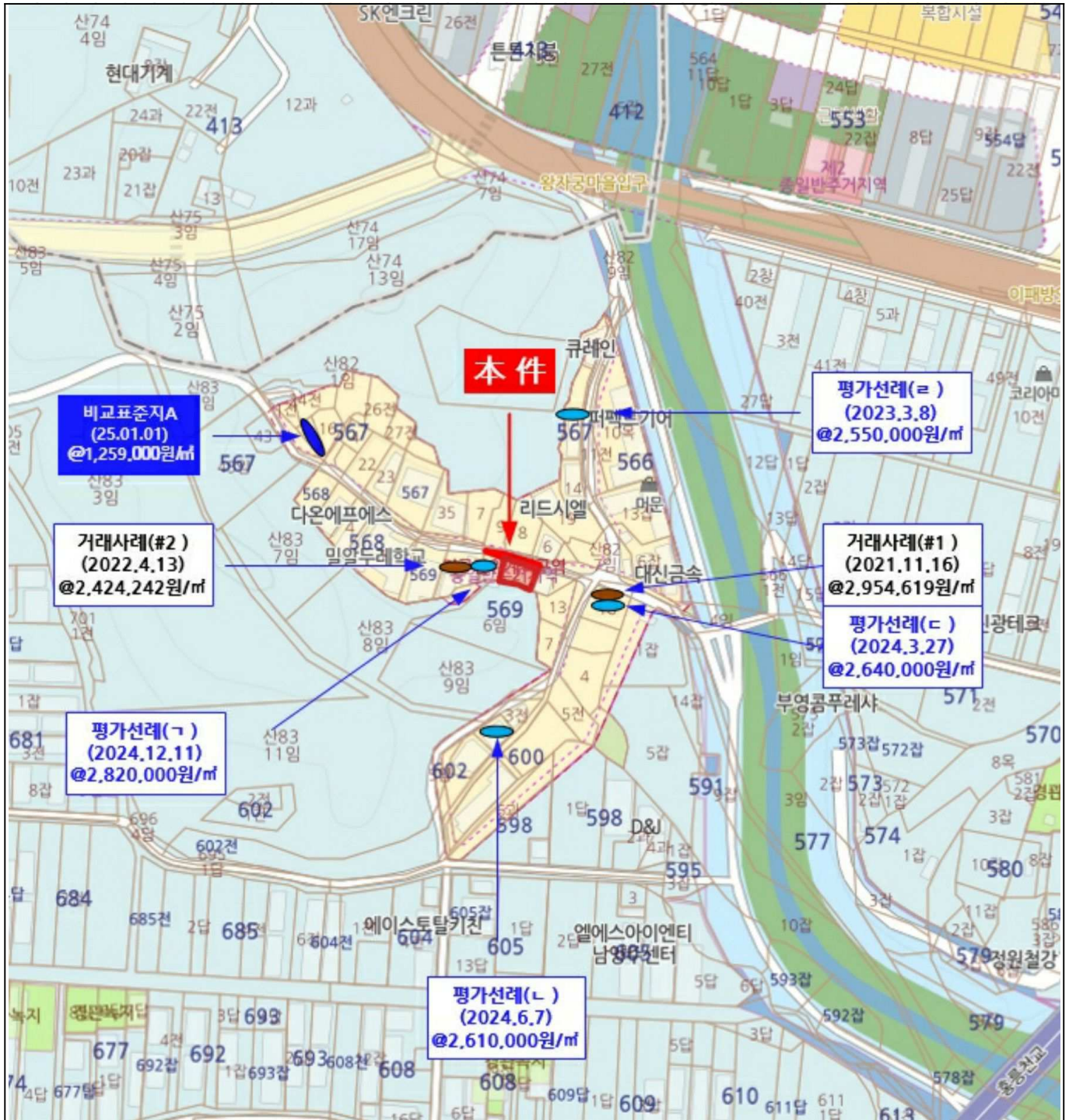
소재지	경기도 남양주시 이패동 569-2
-----	--------------------



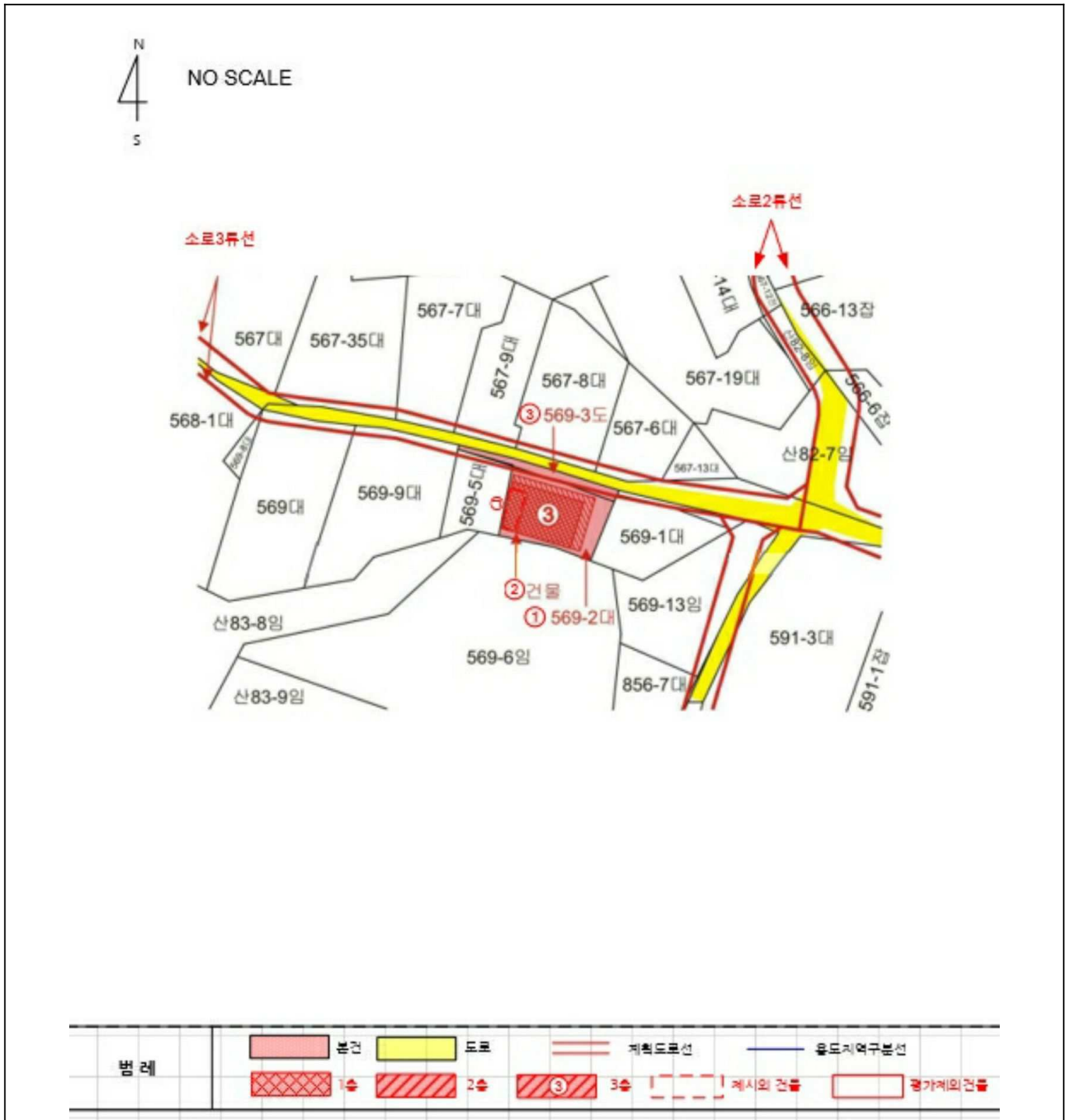
# 위치도



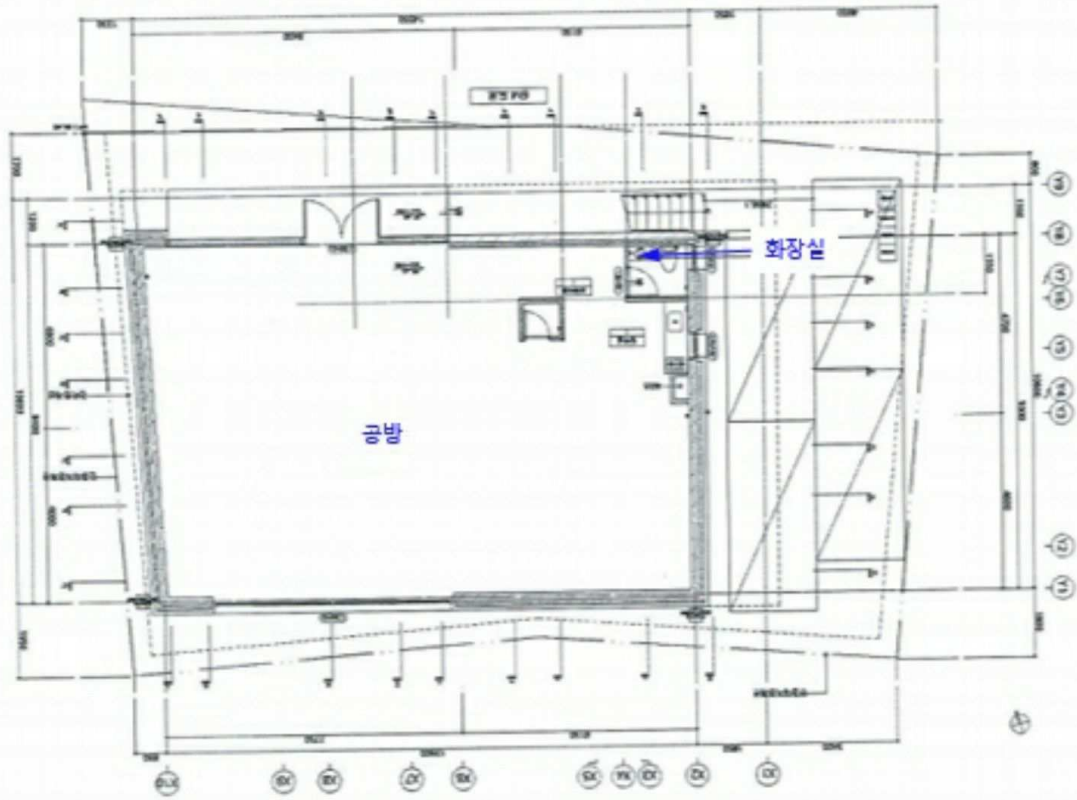
소재지 경기도 남양주시 이패동 569-2



# 지 적 도



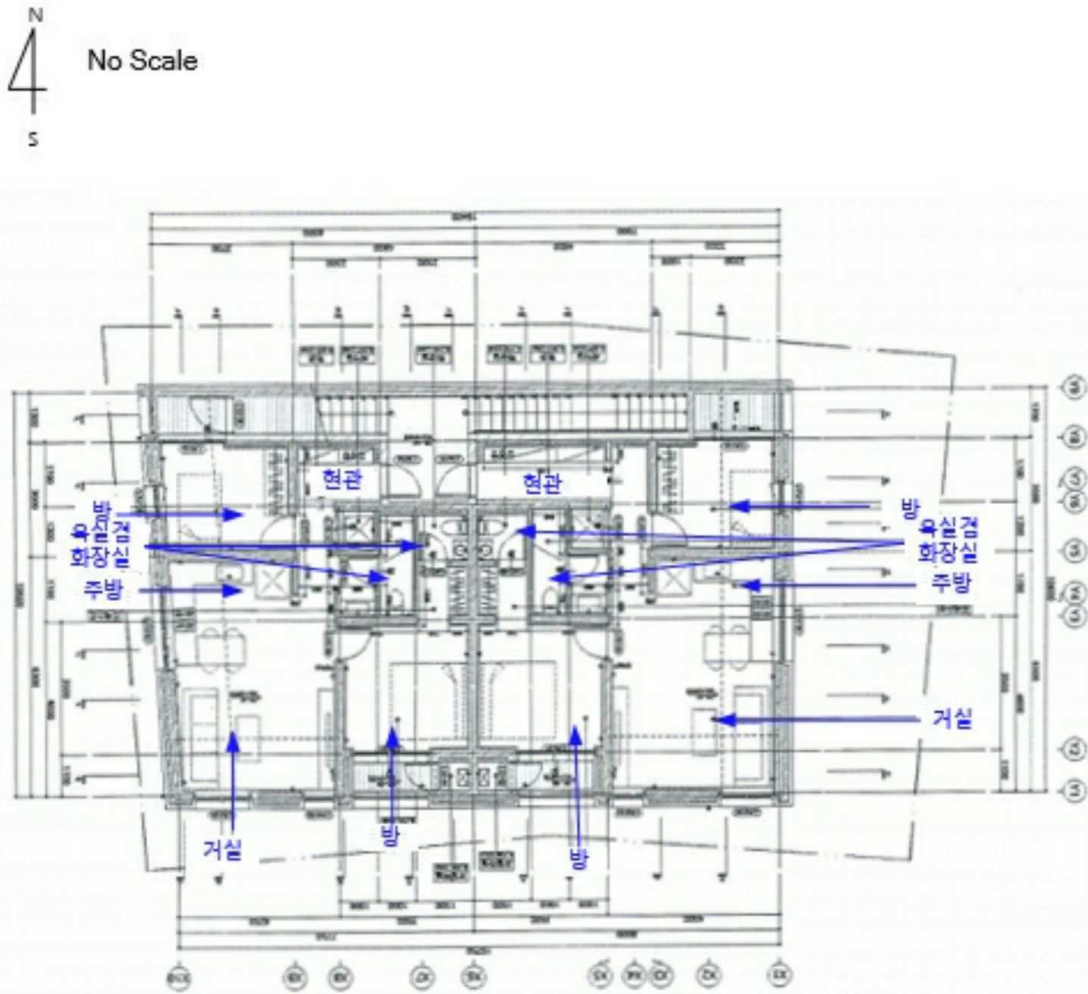
# 건물개황도



【 1층 공부면적 : 135.3㎡ 】

\*\*본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

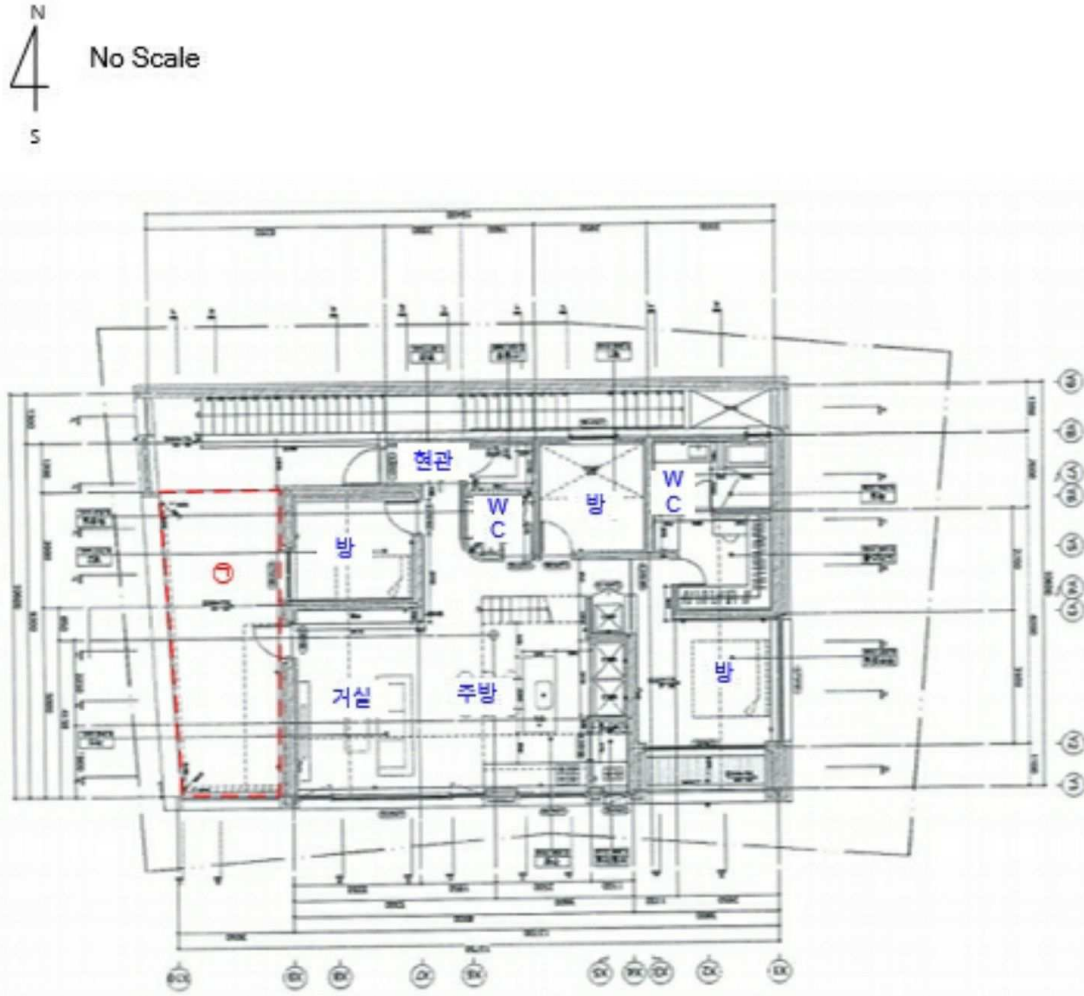
# 건물개황도



【 2층 공부면적 : 125.27㎡ 】

\*\*본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

# 건물개황도



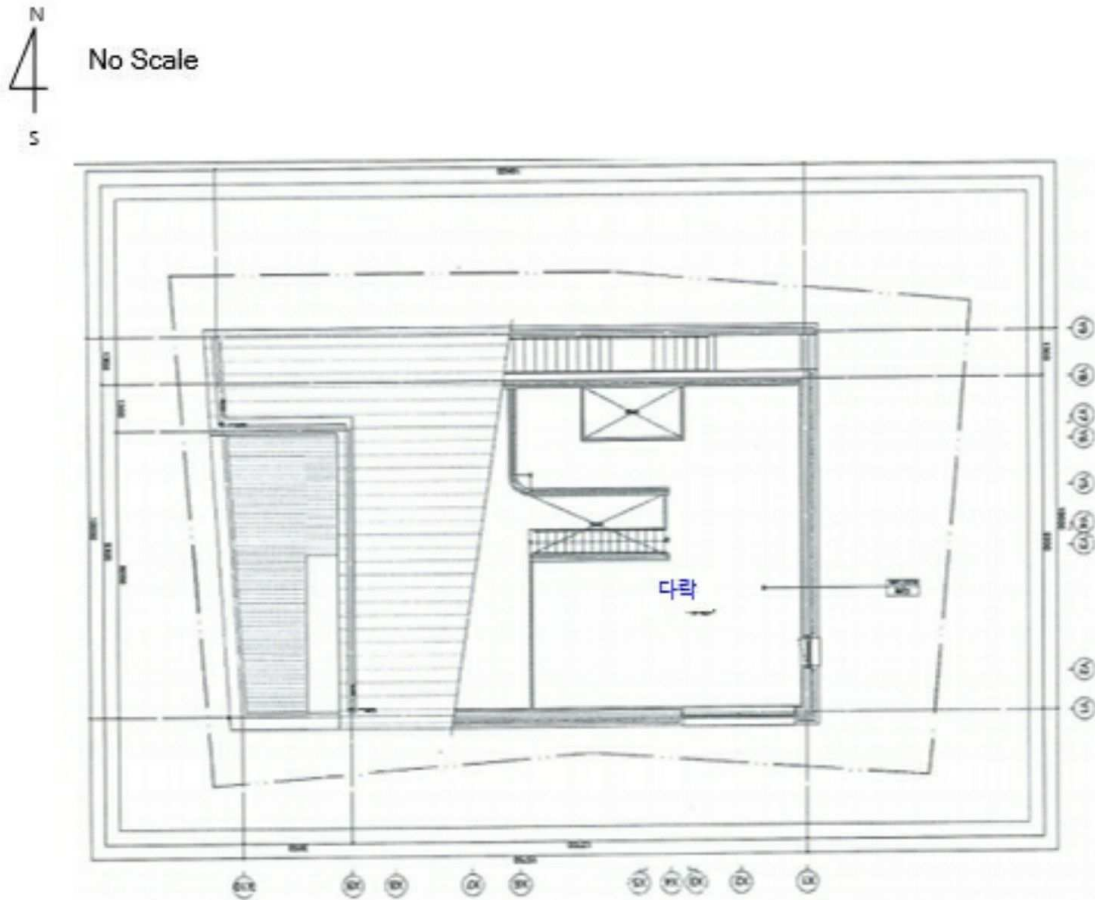
【 3층 공부면적 : 98.1㎡ 】

【 제시외건물 】

㉠ 콘크리트 및 각파이프조 판넬지붕, 3층 다용도실 약 25㎡

\*\*본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축법대장상 건축법현황도를 기준으로 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.

# 건물개황도



【다락】 - 3층 소재

\*\*본 내부구조도는 이해를 돕기 위해 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 작성한 것으로 실제와 다소 상이할 수 있음.



( -> )



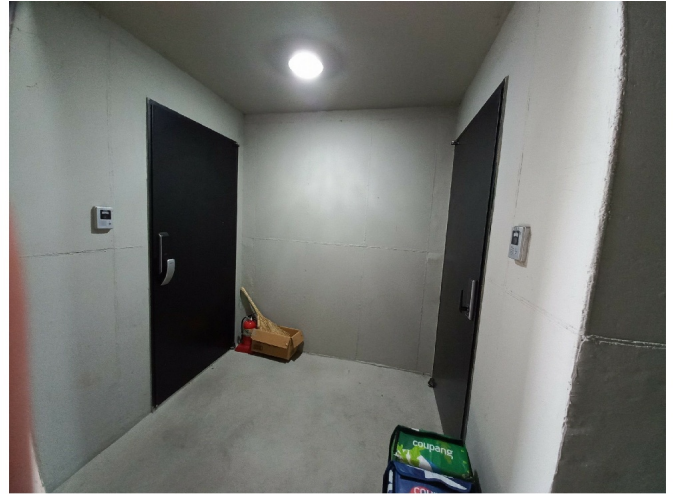
( -> )



( -> )



1 ( )



2 (2 )



3 (1 )



)